



Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Bezoekadres:
Weesperplein 8
(Vm. Stadstimmertuin 4-6)

Postbus 1409
1000 BK Amsterdam
www.crk.amsterdam.nl

Integrale Commissie Advies nr. 2020-7

Status: definitief

Onderwerp	Buikslotermeerplein, CAN-gebied
Datum	6-5-2020
Commissie	Eric Luiten (voorzitter), Robert Winkel, Tako Postma, Marianne Griffioen, Hester Aardse, Hans van der Made, Aafke Post
Secretaris	Paul Rosenberg, Eric Snoeck
Toelichting	Paco Bunnik (R&D), Jonel Nugteren (PMB)
Toehoorders	Floris Alkemade (supervisor), Co Stor, Oliver Wagemann (G&O), David Tattersall, Rosaly Studulski (PMB), Geurt van Randerat (Site Urban Development)

Achtergrond

Nadat in februari 2019 afscheid was genomen van het oude plan voor een groot en volledig nieuw winkelcentrum, zijn in maart 2019 de uitgangspunten voor een bijgestelde planontwikkeling van het Buikslotermeerplein besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Hierbij is geadviseerd om de "(...) uitgangspunten (ruimtelijk en programmatisch) opnieuw vast te stellen en daarbij een benadering te zoeken die meer aansluit op de ruimtelijke karakteristieken van de plek en de omgeving". Daarna is in overleg met belanghebbenden uit het winkelcentrum een ruimtelijk raamwerk opgesteld, dat toeziet op de samenhang tussen de transformatieopgave in het winkelgebied en de delen die door de gemeente worden uitgewerkt (Centrumplein en Olof Palmeplein). Het ruimtelijk raamwerk geeft duidelijkheid binnen welke randvoorwaarden individuele (blok)initiatieven verder kunnen worden ontwikkeld.

Parallel aan het maken van een ruimtelijk raamwerk zijn vanaf de zomer van 2019 door Site Urban Development blokgesprekken met ondernemers en vastgoedeigenaren uit het gebied gevoerd. In oktober 2019 heeft dit geleid tot het voornemen een Ambitiedocument te maken, waarvan een eerste concept nu voorligt. Dit document bevat een visie voor de toekomst van het winkelgebied Buikslotermeerplein gecombineerd met een ontwikkelstrategie. De bedoeling is om in het najaar het ambitiedocument af te ronden en gezamenlijk met het ruimtelijk raamwerk bestuurlijk vast te stellen als basis onder de verdere planvorming. In ateliers en participatiebijeenkomsten wordt de visie inhoudelijk verrijkt met ideeën uit de omgeving, zodat een breed gedragen plan ontstaat.

Vraagstelling

1. Onderschrijft de Integrale Commissie de hoofduitgangspunten van de beoogde ruimtelijke en programmatische inrichting en worden alle kansen benut?
2. Onderschrijft de Integrale Commissie het voorkeursmodel, met daarin behoud van de Bowling en beperkte ingrepen in de huidige eigendomsstructuur van het winkelcentrum?
3. Is het voorgestelde ruimtelijk model op deze manier robuust genoeg en is de bloktypologie hierin passend?
4. Tot welk niveau moet de gemeente sturen in het transformatieproces en tot op welk niveau kan het participatieproces invloed uitoefenen op het ruimtelijk raamwerk?

Advies

De commissie ondersteunt het uitgangspunt om in te zetten op hergebruik van de bestaande structuur van het winkelcentrum. Volledige sloop / nieuwbouw past niet meer in dit tijdsgewricht waarin hergebruik en circulariteit steeds belangrijker worden. De commissie heeft sympathie voor de aanpak waarin het over-all ontwerp van Rein Fledderus op hoofdlijnen wordt behouden en in een gefaseerde ontwikkeling wordt aangepast aan de wensen van dit moment. In die aanpak past ook het behoud van beeldbepalende gebouwen in het gebied.

De huidige aanpak is te omschrijven als het 'onteilanden' van het Buikslotermeerplein-gebied. In ruimtelijke zin wordt het gebied, dat nu een autonoom en naar binnen gekeerd stuk van Noord is, beter verankerd in zijn omgeving door het aansluiten op fiets- en wandelroutes en bestaande landschappelijke structurelementen. Door het toevoegen van bomen en beplantingsvakken wordt het winkelcentrum minder stenig. De commissie mist nog een uitgesproken visie op de verbetering van de buitenranden van het gebied in relatie tot de omliggende woonbuurten en vraagt zich af of het maken van stadsstraten en het toevoegen van groen voldoende zijn om de attractiviteit van het gebied weer op niveau te brengen.

Het nieuwe Centrumplein is kansrijk maar de commissie ziet het toevoegen van sterke functies die passen in de sociaal-maatschappelijke context van dit gedeelte van Noord als een voorwaarde om het plein voldoende aantrekkelijk te maken. Het winkelcentrum verkleurt naar een woongebied met winkels in de plinten. Geadviseerd wordt om in de plannen meer gewicht toe te kennen aan het maken van een veilige, mooie woonomgeving. Voor de plinten adviseert de commissie het maken van een apart werkdocument met afspraken die beheer en behoud regelen voor een langere periode. De woonblokken zijn - eenmaal gebouwd - in zekere zin statisch. Winkels zijn bij uitstek variabel in grootte, uitstraling, openheid en reclame-uitingen; een plintenplan kan ruimte bieden voor ontwikkeling met behoud van beeldkwaliteit en samenhang. Bij de herontwikkeling van de Amsterdamse Poort is daar ervaring mee opgedaan.

De typologie van woonblokken op een commerciële plint oogt nogal generiek. De commissie vraagt zich af of er niet meer specificiteit is te introduceren die samenhangt met een zekere stedenbouwkundige en architectonische improvisatie in de herontwikkeling. Een geleidelijke transformatie met een sterke inbreng van ondernemers en vastgoedeigenaren is een proces van de lange adem. Dat betekent dat vertrouwd moet kunnen worden op een beperkt aantal

spelregels die een kwalitatieve ondergrens bewaken en verschillende ambitieniveaus mogelijk maken. Het werken met een vastgesteld ruimtelijk raamwerk en een zekere regie bij het uitwerken van de individuele blokken vertoont gelijkenis met de ontwikkeling van Amsterdamse wijken als het Kauwgomballenkwartier, Sloterdijk en het Hamerkwartier. De opdracht is daar complexer vanwege de inpassing van cultuurhistorisch erfgoed maar ook weer vergelijkbaar vanwege de afweging die wordt gemaakt tussen behouden en vernieuwen. Lessen van Sloterdijk zijn dat het makkelijker werkt in grotere blokken met minder eigenaren en dat 'de markt' vraagt om een stevige regierol van de gemeente. Het is belangrijk daar in samenstelling en mandaat van het projectteam rekening mee te houden.

Overige opmerkingen

Ruimtelijk raamwerk

In 2019 zei de commissie: *"Door gebruik te maken van historische artefacten en aanwezige ruimtelijke kwaliteiten uit de omgeving krijgt het gebied identiteit en herkenbaarheid: de oude middenweg van waaruit de polder werd verkaveld, weegt als structurelement zwaar voor de commissie; dit is een belangrijke lijn in het landschap die met het wegnemen van het Waddenwegviaduct hersteld kan worden."* Het Waddenwegviaduct wordt inmiddels gesloopt. Herstel van de historische Middenweg ziet de commissie nog steeds als een uitgelezen kans om het gebied op een natuurlijke manier met Noord te verknopen.

Het maken van een groot, geheel groen ingericht Centrumplein levert, in combinatie met het behoud en de herontwikkeling van een markant gebouw als 't Warderschip een aantrekkelijk perspectief. De commissie vraagt zich daarbij af alleen 'groen' genoeg is om een subliem plein en entreegebied te maken tussen het metrostation en het winkelcentrum. Het vestigen van een functie met een grote aantrekkingskracht kan helpen, maar of dat een museum moet zijn of een voorziening die meer aansluit bij het karakter van (dit deel van) Noord (markthal) is de vraag.

Randen

De IJdoornlaan en de zuidelijke begrenzing van het winkelcentrum (Buikslotermeerplein) maken op dit moment geen deel uit van het plangebied. Toch is het in verband met het 'onteilanden' noodzakelijk om rondom in kaart te brengen hoe de relatie tot stand wordt gebracht met de omgeving en met de overzijde van de straat. Aan de zuidzijde is de schaalsprong tussen weids opgezette plan Van Gool en het fijnmazige winkelcentrum erg groot. Aan de zijde van de IJdoornlaan moet het gebied een voorzijde gaan maken naar de woongebieden ten noorden. Die opgave kan in overleg met gebiedsteam van R&D worden opgepakt. Het tekenen van profielen waarin de relatie tussen het winkelcentrum en de overzijde van de straat duidelijk wordt, is een handig hulpmiddel om grip te krijgen op de materie.

Stadsstraten

De omvorming van een monofunctioneel winkelcentrum naar een woongebied met stadsstraten met winkels en daarboven woonblokken is een gedurfde maar kansrijke strategie. De vraag is of de huidige voorgestelde ingrepen voldoende zijn om de nieuwe straten een dynamisch stedelijk karakter te geven en onderdeel te maken van de stad. Daarvoor hebben ze in de getoonde opzet

te weinig een netwerkarakter en te veel een bestemmingskarakter. De sequentie van pleinen is alleen succesvol als er een reden is om daar naar toe te gaan. Een 'urban mix van horeca, leisure en retail' moet zorgen voor voldoende aanzuigende werking. Voor een maaiveldinrichting volgens het handboek Puccini geldt hetzelfde. Dat is passend en stijlvol voor de woonstraten maar voor de pleinen is wellicht meer nodig om ze onderscheidend te maken en aan het gebied een eigen identiteit te verlenen. Ten aanzien van het openbare ruimteplan vraagt de commissie zich af hoe de uitvoering daarvan verenigbaar is met een bloksgewijze, gefaseerde transformatie van het winkelgebied. Die vraag is urgent omdat het inrichtingsplan voor de openbare ruimte een van de dragers is onder de transformatie.

Welstandsniveau

Geadviseerd wordt om het welstandsniveau te verhogen naar 'bijzonder'. Het huidige niveau 'gewoon' (het gemiddelde van de omgeving) is niet geschikt voor een transformatiegebied en is voor de commissie en de supervisor niet voldoende om individuele bouwplannen te begeleiden.

Amsterdam, 11 mei 2020
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit



Eric Luiten, voorzitter

Bijlage

Beleidskaders:

- Structuurvisie Amsterdam 2040
- Bestemmingsplan (2018)

Aangeleverde stukken:

- 'Buikslotermeerplein. Notitie, vraagstelling en toelichting' (projectteam, 6-5-2020)
- 'Buikslotermeerplein. Dummy t.b.v. SIKR overleg' (projectteam 6-5-2020)
- 'Ambitiedocument Hart van Noord – concept' (Site UD, 17-4-2020)
- Verslag Supervisieoverleg (12-3-2020)
- Presentatie 6-5-2020